

Sygn. akt III Ca 598/17

POSTANOWIENIE

Dnia 6 lutego 2018 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Balion – Hajduk (spr.)

Sędziowie: SO Anna Hajda

SR (del.) Maryla Majewska –Lewandowska

Protokolant Marzena Makoś

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2018 r. na rozprawie w G.

sprawy z wniosku (...) Spółki Akcyjnej w K.

z udziałem R. W. i E. W.

o ustanowienie służebności przesyłu

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 29 grudnia 2016 r., sygn. akt I Ns 1392/12

postanawia:

- 1. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie 3 o tyle, że w miejsce kwoty 82 134 zł zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestników postępowania solidarnie kwotę 71 680,80 zł (siedemdziesiąt jeden tysięcy sześćset osiemdziesiąt złotych i osiemdziesiąt groszy);**
- 2. oddalić apelację w pozostałej części;**
- 3. oddalić wnioski wnioskodawcy i uczestników postępowania o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego;**
- 4. nakazać pobrać od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 208,23 zł (dwieście osiem złotych i dwadzieścia trzy grosze) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.**

SSR (del.) Maryla Majewska – Lewandowska	SSO Magdalena Balion –Hajduk	SSO Anna Hajda
---	------------------------------	----------------

Sygn. akt III Ca 598/17

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 29 grudnia 2016r. Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej ustanowił na nieruchomości położonej w R., stanowiącej działkę nr (...) o łącznej powierzchni 0,1472 ha, dla której Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą nr (...) służebność przesyłu na rzecz wnioskodawcy (...) S.A. w G., polegającą na prawie korzystania zgodnie z przeznaczeniem z urzędzenia przesyłowego pozostawienia i istniejących na nieruchomości w postaci linii napowietrznej wysokiego napięcia oraz prawie posadowienia słupa wysokiego napięcia 110kV - nr 13/9, fragmentu linii zasilającej kopalnię (...) odcinek M-Bi należącego do uczestników postępowania R. W. i E. W. oraz fragmentu pasa gruntu na nieruchomości biegnącego pod liniami elektroenergetycznymi oraz słupem wysokiego napięcia oraz pasa ochronnego o łącznej powierzchni 674 m², polegającym na dostępie do urządzeń w celu usuwania awarii, dokonywania przeglądów, kontroli, konserwacji, pomiarów, napraw, remontów, modernizacji i wymiany, rozbudowy, wykonywania nowych przyłączy oraz wprowadzanie nowych obwodów elektrycznych, zaznaczonego na mapie stanowiącej załącznik do opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji S. B. z dnia 7 września 2015r. zaznaczony kolorem czerwonym oraz małą kratką. Sąd zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestników 82 134zł tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Sąd Rejonowy ustalił, że uczestnicy postępowania R. W. i E. W. są właścicielami w ustawowej wspólności działki położonej w R. H. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą nr (...). Na przedmiotowej nieruchomości posadowiony jest dom jednorodzinny, w którym mieszkają. L. wysokiego napięcia 110 kV znajduje się w pobliżu południowej granicy działki i przebiega wzdłuż granicy działki, następnie przez działkę wydzieloną dla syna uczestnika postępowania i ponownie przez działkę uczestników. Słup wysokiego napięcia znajduje się w południowo-wschodniej części działki. W pobliżu słupa brak jest zabudowań. Za północną granicą działki uczestników znajdują się tereny rekreacyjne, należące do Gminy R. i dzierżawione przez uczestników od 1982 roku.

Słup energetyczny o nr 13/9 stojący na nieruchomości uczestników postępowania należy do linii 110 kV H. – M., odcinek B.. L. ta bezpośrednio zasila linię B. i jednocześnie należy do pierścienia energetycznego. L. została wybudowana w 1978 roku i od daty wybudowania nie zmieniła swojego przebiegu, ani przeznaczenia. Właściciele musieli zgodzić się na budowę, gdyż w przeciwnym wypadku groziło im wywłaszczenie. Przy budowie linii energetycznej uczestnicy postępowania otrzymali wyłącznie odszkodowanie za zniszczoną zielenią.

Na podstawie opinii biegłego z zakresu elektroenergetyki Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawca będzie korzystał z pasa pod linią o szerokości równej odległości między zewnętrznymi przewodami linii, poszerzonego z każdej strony z uwagi na zadrzewienie nieruchomości o 3,35 m. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wnosi żadnych dodatkowych ograniczeń w stosunku do przepisów szczególnych. Pod linią mogą być usytuowane np. budynki gospodarcze lub związane z dozwoloną na działce działalnością usługową, a więc nie mające charakteru mieszkalnego. Norma określa je jako „budynki inne” i stawia wymóg odnośnie dachów tych budynków, od którego uzależniona jest możliwa wysokość budynków (odległość pionową od przewodów linii).

Sąd Rejonowy ustalił również w oparciu o opinię biegłego geodety, że

- „obszar wykorzystywany przez właściciela sieci elektroenergetycznej do prowadzenia działalności dystrybucyjnej lub przesyłowej z uwzględnieniem potrzeb eksploatacyjnych” - to pas pod linią o szerokości równej odległości między zewnętrznymi przewodami linii, poszerzony z każdej strony (z uwagi na zadrzewienie nieruchomości) o 3,35 m - powierzchnia obliczona 674 m²;

- „obszar niewykorzystywany przez właściciela sieci elektroenergetycznej, w którym właściciel nieruchomości, z powodu istnienia linii, ograniczony jest w swobodnym wykorzystaniu nieruchomości”. Maksymalnie obszar ten sięga odległości 15 m liczonej w poziomie od skrajnego przewodu - powierzchnia obliczona 1205 m².

Strefy opisano i oznaczono na mapie linią przerywaną w kolorze brązowym na mapie dołączonej do opinii zgodnie z § 77.2 i 9 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 listopada 2011 r. w sprawie

standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Zgodnie z opinią rzeczoznawcy wartość służebności przesyłu ustanawianej na potrzeby wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności na działce gruntu nr (...) znajdującej się w R. przy ul. (...) wynosi w wariantcie I przy powierzchni 674 m² - 29 730 zł, natomiast w wariantcie II przy powierzchni służebności 1205 m² - 39 524 zł. Oszacowana wartość rynkowa 1 m² jednostki porównawczej powierzchni przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną kształtuje się na poziomie 150, 39 zł. Biegła rzeczoznawca stwierdziła, że napowietrzna linia elektroenergetyczna nie wyłącza całkowicie gruntu z użytkowania przez właściciela. L. przesyłowe kolidują co prawda ze sposobem i możliwością „większego” zagospodarowania działki (wzniesienia obiektów trwałych), ale nie w 100%. Na zajętej powierzchni można urządzić parking lub elementy zieleni i małej architektury zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości w planie miejscowym. Na potrzeby wyceny jednostki porównawczej 1 m² powierzchni gruntu przeprowadzono analizę cen transakcyjnych na podstawie aktów notarialnych. Różnica w wycenie dla różnych wariantów związana jest z szerokością pasa służebności biernej. Pas służebności czynnej pozostaje bez zmian. Wartość służebności przesyłu związana jest ze stopniem ingerencji w prawo własności. Współczynnik obniżenia wartości gruntu w pasie służebności przyjęto jako 0,53, porównując cenę nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną w stosunku

do gruntów z zielenią urządzoną. Współczynnik „k” jako współczynnik współkorzystania przez przedsiębiorcę z nieruchomości przyjęto w wysokości 50 % dla służebności czynnej pod liniami, natomiast w tym miejscu, gdzie znajduje się słup współczynnik przyjęła jako 1, czyli 100% wartości.

W opinii uzupełniającej biegła wskazała, iż oszacowana wartość służebności przesyłu ustanawianej na potrzeby wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności na działce gruntu nr (...) znajdującej się w R. przy ul. (...) wynosi w wariantcie I 33 914 zł, natomiast w wariantcie II 45 065 zł.

Sąd Rejonowy ustanowił służebność przesyłu na podstawie art. 305¹ k.c. Stosownie do art. 305² § 2 k.c. za ustanowienie służebności przesyłu ustalono odpowiednie wynagrodzenie, biorąc pod uwagę fakt, iż przy całej powierzchni nieruchomości uczestników - (...) kw, ustanowiona służebność zajmuje prawie 50% gruntu. Jak wynika z zeznań uczestnika postępowania, wizji lokalnej oraz dokumentacji zdjęciowej, uczestnicy postępowania pod linią wysokiego napięcia mają tereny zielone oraz dojazd do swojego domu. Posadowienie linii wysokiego napięcia uniemożliwiło im budowę nowego domu. Wskazali, iż 10-15 lat temu chcieli wybudować dom, mieli na to zasoby finansowe - 85000 zł ze szkód górniczych za zniszczoną pieczarkarnię. Jedyną przyczyną niewybudowania domu było istnienie linii wysokiego napięcia oraz słupa na nieruchomości.

Nieruchomość uczestników w planie zagospodarowania przestrzennego znajduje się na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej (...) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę jednorodziną oraz nieuciążliwą funkcją usługową. Nieruchomość znajduje się w pierwszej linii zabudowy, ma foremny kształt, Dostępna jest sieć wodociągowa, elektryczna, gazowa i kanalizacyjna. Lokalizacja nieruchomości jest jedną z najdroższych w R..

Wziąwszy pod uwagę płacone przez uczestników podatki od nieruchomości biegła wyliczyła wysokość wynagrodzenia na kwotę 33 914 zł.

Sąd I instancji wskazał, że w swoich wyliczeniach biegła nie ujęła obniżenia wartości nieruchomości, jako drugiego składnika wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Jak w skazała w ustnych wyjaśnieniach do opinii, w literaturze istnieje rozbieżność na ten temat. W przypadku planowanych i nowych inwestycji czynnik ten jest doliczany. Natomiast w przypadku długo istniejących linii pomijany. Nie istnieją jednoznaczne uregulowania w tym zakresie. Ponadto wskazała, iż gdyby wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności wyliczać przy uwzględnieniu obniżenia wartości nieruchomości to należałoby zastosować wzór :

Wartość wynagrodzenia = wartość obniżenia + wartość współkorzystania

Wszystkie wskazane we wzorze wartości zostały przez biegłą obliczone w opinii.

Wartość rynkowa nieruchomości – 150, 39 zł za m².

Wartość współkorzystania z uwzględnieniem płaconych podatków – 29 730 zł + 1723 zł (wartość podatku zdyskontowana).

Obniżenie wartości nieruchomości $150,39 \times 674 \times 0,5 = 50 681,43$ zł.

Wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności - 82 134 zł

Wnioskodawca zaskarżył postanowienie w całości, zarzucając naruszenie prawa materialnego,

-to jest art. 305² § 1 k.c. przez błędną wykładnię, a to jest w zakresie pojęcia odpowiednie wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu i uwzględnienie w tym wynagrodzeniu współczynnika obniżenia wartości nieruchomości oraz zdyskontowanej wartości podatku od nieruchomości, co w konsekwencji doprowadziło do zasądzenia od wnioskodawcy na rzecz uczestników postępowania wynagrodzenia w kwocie wyższej, aniżeli uzasadniały to okoliczności sprawy,

-naruszenie art. 3 u.p.o.l. przez niewłaściwe zastosowanie polegające na uwzględnieniu w wynagrodzeniu za ustanowienie służebności przesyłu zdyskontowanej wartości podatku od nieruchomości, podczas gdy z treści tego przepisu nie wynika, że uprawniony ze służebności jest zobowiązany do partycypacji w obowiązku uiszczania podatku od nieruchomości,

-naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na treść orzeczenia, a to art. 278 § 1 k.p.c. w związku z art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy, polegającym na uznaniu, że wskazane przez biegłą wynagrodzenie nie obejmuje wszystkich niezbędnych składników tego wynagrodzenia, co w konsekwencji doprowadziło do samodzielnego ustalenia przez sąd orzekający okoliczności, co do których niezbędne były wiadomości specjalne - co do wysokości wynagrodzenia, podczas gdy biegła uwzględniła obniżenie wartości nieruchomości przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia, a samo ustalenie wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu wymaga wiadomości specjalnych,

-naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie przez sąd ustaleń sprzecznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, polegający na uznaniu, że opinia biegłej nie uwzględnia współczynnika obniżenia wartości nieruchomości, podczas gdy zarówno w treści sporządzonych opinii jak i ustnych wyjaśnień biegłej wynika, że taki współczynnik został przez biegłą uwzględniony,

-naruszenie art. 232 k.p.c. zdanie drugie w związku z art. 278 § 1 k.p.c. przez niezastosowanie i nieprzeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości.

Wnioskodawca wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania ewentualnie na podstawie art. 381 k.p.c. wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego ds. szacowania wartości nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Uczestnicy postępowania wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestników kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacją częściowo zasługiwała na uwzględnienie w zakresie wysokości przyznanego wynagrodzenia za ustanowienie przesyłu.

Skarżący w swojej apelacji mimo, że zaskarżył postanowienie w całości, to jednak nie zakwestionował samej treści ustanowionej przez Sąd Rejonowy służebności przesyłu, jej przebiegu i powierzchni. Orzeczenie w tej części w pełni odpowiada wynikom przeprowadzonego postępowania dowodowego. Sąd Okręgowy w tym zakresie ustalenia Sąd Rejonowego i przyjętą podstawę prawną podzieliła i przyjmuje za własne. Sąd Okręgowy przeprowadził uzupełniające postępowanie dowodowe celem dokonania aktualizacji wartości wynagrodzenia za ustanowienie służebności i ustalenia czy wartość nieruchomości uczestników na skutek ustanowionej służebności uległa obniżeniu.

W wyniku uzupełniającego postępowania dowodowego Sąd Okręgowy ustalił wartość jednego metra kwadratowego powierzchni jednostki porównawczej na 150,50 zł/m². Z opinii wynika, że

wynagrodzenie za służebność $W =$ wartości jednostki porównawczej W . x współczynnik służący do określenia wartości służebności K . x powierzchnia służebności P . – tj. $W = W \cdot K \cdot P$. Na współczynnik służący do określenia wartości służebności K . składa się współczynnik obniżenia wartości SB ($1 - SL_1$ - współczynnik obniżenia wartości jednostki porównawczej i współczynnik współkorzystania K ($1 - SL_1 - SB \cdot (1 - SL_1)$).

Biegła, a za nią Sąd Rejonowy przyjął współczynnik współkorzystania K dla słupa = 1, dla pozostałej części służebności 0,5, łącznie 0,53. Współczynnik K . wyniósł przy tych założeniach 0, (...). Sąd Rejonowy za biegłą uzasadnił, że na zajętej powierzchni można urządzić parking lub elementy zieleni i małej architektury zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości w planie miejscowym.

Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, iż w przypadku tej nieruchomości, gdzie powierzchnia służebności stanowi 46% powierzchni, właściciele na skutek posadowienia urządzeń energetycznych zostali pozbawieni możliwości poprawy swoich warunków mieszkaniowych i nie mogli zbudować nowego domu, mimo że mieli na ten cel zgromadzone środki, służebność biegnie przez tereny zielone z częściowym rozlewiskiem, wykluczona jest zatem budowa jak twierdzi biegła parkingu jak i małej architektury, nie odnosząc się zresztą konkretnie do nieruchomości uczestników, tylko posługując się przykładami wziętymi z orzecznictwa. Z map i zdjęć znajdujących się w aktach sprawy wynika, że nie jest to teren w centrum miasta, gdzie takie zagospodarowanie terenu miałyby gospodarze i racjonalne uzasadnienie. Gdyby nie infrastruktura posadowiona przez

poprzedników prawnych wnioskodawcy i ustanowiona służebność uczestnicy mieliby możliwość rozbudowy swojego domu bądź posadowienia nowego, gdyż zgodnie z przeznaczeniem i planami zagospodarowania przestrzennego jest to działka przeznaczona pod zabudowę jednorodzinna. Biorąc te wszystkie okoliczności pod uwagę Sąd Okręgowy uznał, że współczynnik K powinien wynieść dla służebności pod liniami wysokiego napięcia 0,6, a nie 0,5, co daje zgodnie z wzorem podanym przez biegłą - k.331 akt – współczynnik K łącznie 0, (...). tj. powierzchnia $34,31 \text{ m}^2 + (674 \text{ m}^2 - 34,81 \text{ m}^2) \times 0,6 : 674 \text{ m}^2 = k \text{ } 0,6206$, zaś wynagrodzenie wynosi $150,50 \times 674 \text{ m}^2 \times 0, (...) = 62 \text{ } 951,80 \text{ zł}$.

Sąd Rejonowy w błędnie przyjął jako składnik wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu wartość podatku od nieruchomości. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności winno uwzględniać wszelkie konsekwencje, które wynikają z ustanowienia służebności przesyłu, ma uwzględniać uszczerbek będący następstwem ustanowienia służebności. Obowiązek podatkowy ciążyący na uczestnikach jako właścicielach nieruchomości nie jest konsekwencją ustanowienia służebności przesyłu, a zatem nie powinien żaden sposób wpływać na wysokość wynagrodzenia.

Rację ma również skarżący, iż Sąd wykraczając poza opinię biegłego z naruszeniem art. 278 § 1 k.p.c. doliczył do ustalonego przez biegłą wynagrodzenia za ustanowienie służebności dodatkowe obniżenie wartości nieruchomości, podczas gdy jak wynika z opinii biegłej współczynnik obniżenia wartości nieruchomości był już ujęty w wyliczeniach wynagrodzenia i stanowił jeden z czynników wpływających na wyliczenie wysokości wynagrodzenia. Sąd Rejonowy zatem uczynił to ponownie, zawyżając tym samym przyznane wynagrodzenie.

Wnioskodawca, ustosunkowując się do uzupełniającej opinii biegłej podniósł zarzut przedawnienia, twierdząc iż roszczenie o obniżenie wartości gruntu powstało w latach siedemdziesiątych, gdy budowano linię wysokiego napięcia i obniżenie wartości gruntu nie jest związane z ustanowieniem służebności. Z takim stanowiskiem nie można się

zgodzić albowiem obniżenie wartości nieruchomości na skutek ustanowienia służebności następuje w chwili kiedy ta służebność zostaje ustanowiona. Przed ustanowieniem służebności właścicielowi przysługują inne roszczenia windykacyjne, negatoryjne czy o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie ze swojej nieruchomości. Także w tym przypadku nie może być mowy o przedawnieniu roszczenia z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

Sąd, ustalając wysokość wynagrodzenia winien wziąć pod uwagę wszystkie okoliczności danej sprawy, interes stron, społeczno-gospodarczy charakter służebności i rekompensaty należnej właścicielowi nieruchomości obciążonej. Powinno odpowiadać wartości świadczenia spełnionego przez właściciela nieruchomości obciążonej na rzecz podmiotu uprawnionego w ramach służebności lub osiągniętej przez niego korzyści. Za odpowiednie wynagrodzenie może być uznane takie, które będzie stanowić ekwiwalent wszystkich korzyści, jakich właściciel nieruchomości zostanie pozbawiony w związku z jej obciążeniem.

W niniejszej sprawie dodatkowo na skutek ustanowienia służebności przesyłu wartość swoją utraciła mała część gruntu usytuowana poza pasem służebności między

północno - wschodnią granicą działki gruntu a pasem służebności. Ta powierzchnia ze względu na swoje rozmiary i kształt utraciła całkowicie możliwość jakiegokolwiek zabudowy, pomimo iż zgodnie z przeznaczeniem jest to teren od pod zabudowę jednorodziną. Powierzchnia tej części działki wynosi 232 m², a utrata wartości tej części nieruchomości na skutek ustanowienia służebności przesyłu wyniosła 8729 zł. Łącznie zatem wynagrodzenie wyniosło 71 680,80zł (62 951,80 + (...)).

Sąd Okręgowy, mając powyższe na uwadze na mocy art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie i orzekł jak w pkt. 1 postanowienia, oddalając apelację w pozostałej części na mocy art. 385 k.p.c. zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na mocy art. 520 § 1 k.p.c. uznając iż każdy z zainteresowanych ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

SSR (del.) Maryla Majewska – Lewandowska	SSO Magdalena Balion –Hajduk	SSO Anna Hajda
---	------------------------------	----------------